

# Stratégies d'acquisition collectives des lieux et tiers-lieux par les acteurs culturels, associatifs et de l'Economie Sociale et Solidaire

COMMUNE

Fanny COTTET, Doctorante équipe CRIA  
Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Géographie-Cités, Plateau Urbain  
Juin 2021  
JE « Produire la ville sans argent », LabEx Dynamite



# 1/ Introduction



La Lingerie, Les Grands Voisins, ©Yes We Camp



# 1/ Introduction

## Communs urbains



# 2/ Objet de recherche



Tiers-lieux  
Lieux hybrides

Locaux  
d'activités

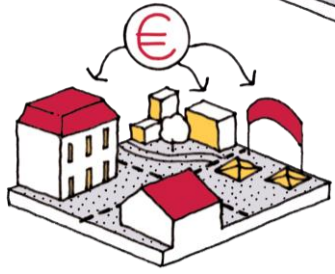
Rez-de-chaussée



Gouvernance  
collective



Valeur  
d'usage vs  
valeur  
d'échange



Se soustraire  
à une  
économie de  
marché

« prix  
solidaires »  
Acteurs de  
l'ESS



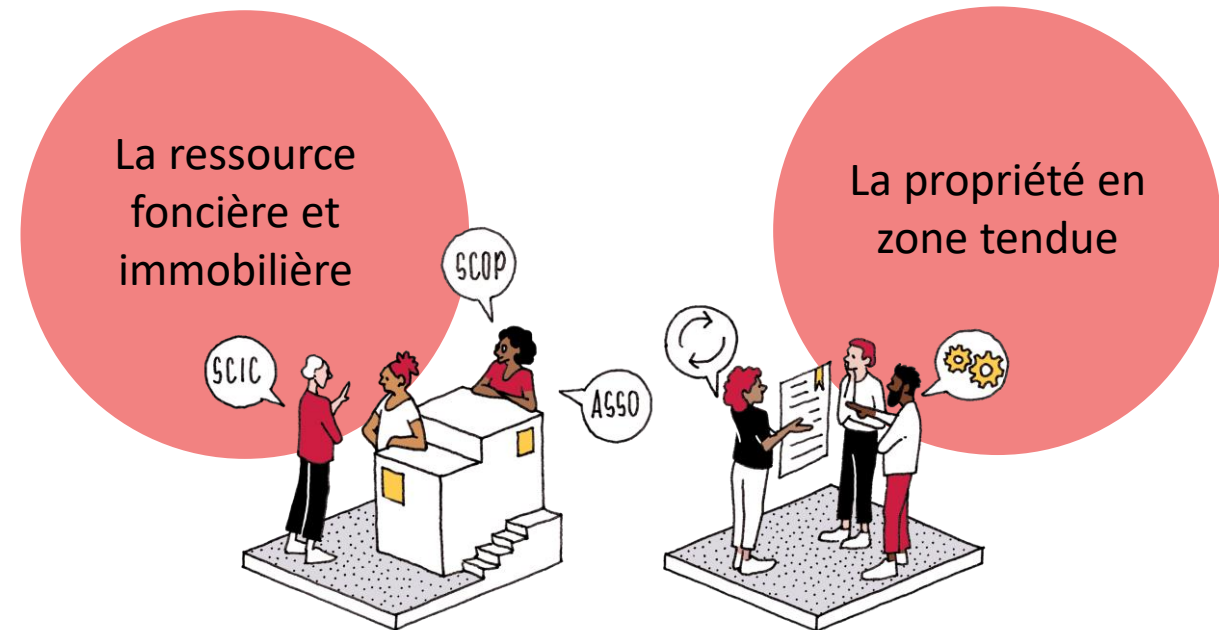
# 2/ Objet de recherche

## Les « communs » et « communs urbains »

Ostrom (1990)  
Ecole de Bloomington



Spécificité  
du commun urbain



# 3/ Inscription dans le champ

## Les communs comme réaction à la libéralisation de la production urbaine

- Géographie critique : Imbrication des logiques de marché dans la production urbaine.

*Marx, Holloway, 2012 / Halpern et Pollard, 2013 / Halbert, 2013 et 2017 / Attard, 2013 / Le Corre et Le Rouzic, 2019*

- Modification du rôle des acteurs dans la production urbaine : aménagement, programmation, gestion

*Le Galès, 1995 / Halpern et Pollard, 2013 / Citron, 2016 / Greco, Orillard, Guelton, 2018*

- Néolibéralisation et Financiarisation de la production urbaine

*Béal et Rousseau, 2010 / Fol et Morange, 2014 / Halbert, 2013 / Le Goix, 2012 / Guironnet, 2017*

- Les communs, une réaction alternative à la privatisation des ressources et de la production urbaine ?

*Brown, 2003 ; Hess, 2008 ; Fiori, Brossaud et Simay, 2019 ; Festa, 2016*

# 3/ Inscription dans le champ



## Quelle spécificité des communs urbains ?

- Des communs comme les autres ?

*Ferchaud, 2017*

- Le capitalisme constituerait-il la spécificité des communs urbains ?

*Harvey, 2012 / Eynaud, 2019 / Festa, 2016*

- Lutter et revendiquer, les éléments qui constituent le commun urbain ?

*Laval et Dardot, 2015 / Eynaud, 2019*

- Les communs urbains : la ressource au cœur de la spécificité

*Coriat, 2015 / Dardot et Laval, 2015*

# 3/ Inscription dans le champ



## Quelle propriété / appropriation de ces communs urbains ?

- Diversité de lieux et d'objets :

*Eynaud, et Laurent ; 2019*

- La propriété au cœur des communs urbains ? Théorie des faisceaux de droits :

*Coriat, 2015 / Le Rouzic, 2019 / Attard, 2013 / Ostrom et Schlagger, 2010*

- CPR (Common Pool Ressources) / Beni communi / les communs / les communs urbains?

*Ostrom, 1990 – 2010 / Rodota, 2010 / Festa, 2016*

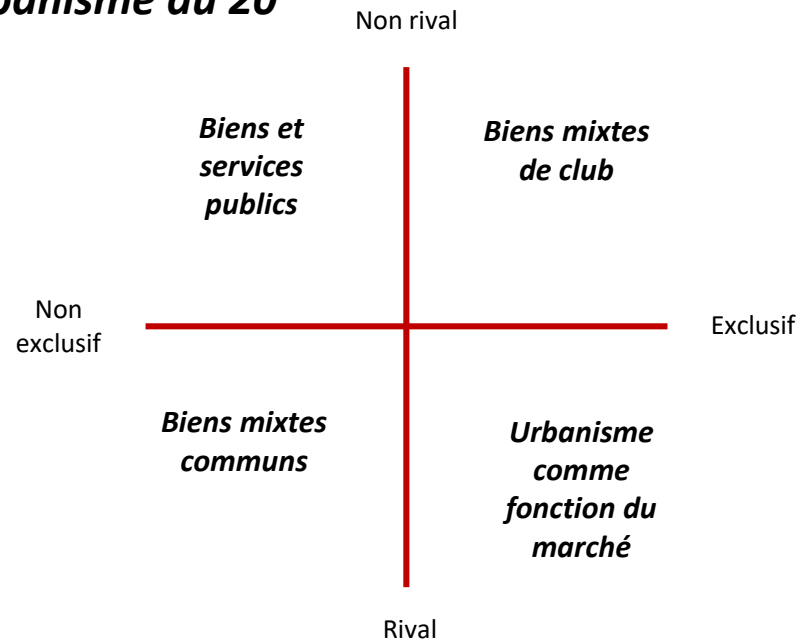


# 3/ Inscription dans le champ

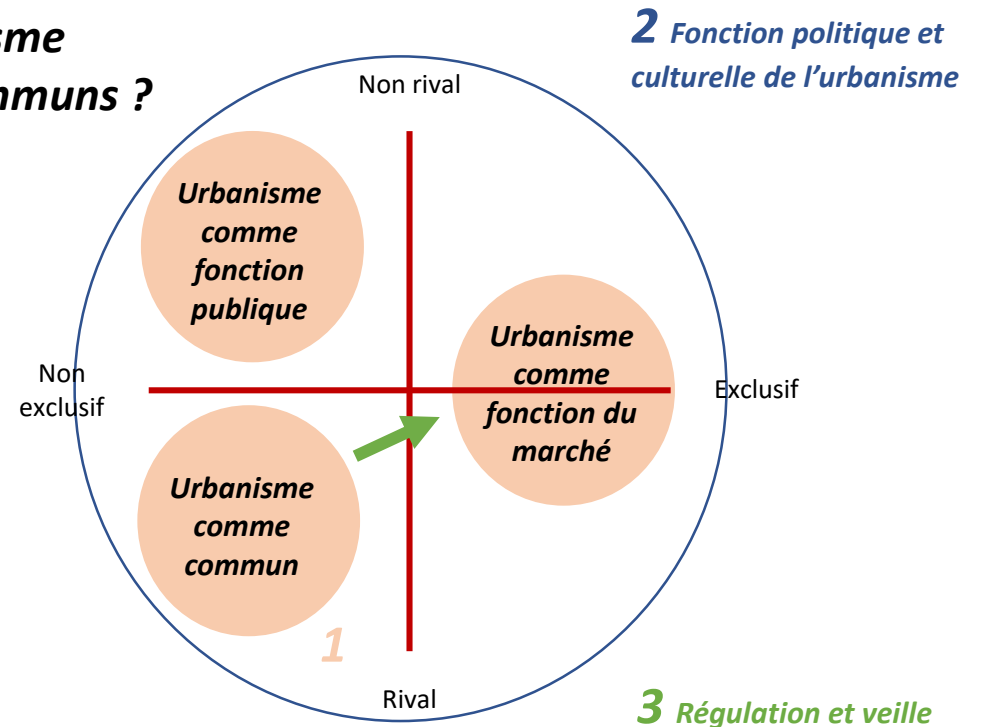
La société attend de l'urbanisme :

- Un cadre
- Une vision planifiée de l'avenir
- Une régulation de l'action territoriale exercée par des acteurs publics vers le privé
- La production d'un certain nombre de services publics

## Urbanisme du 20<sup>e</sup>

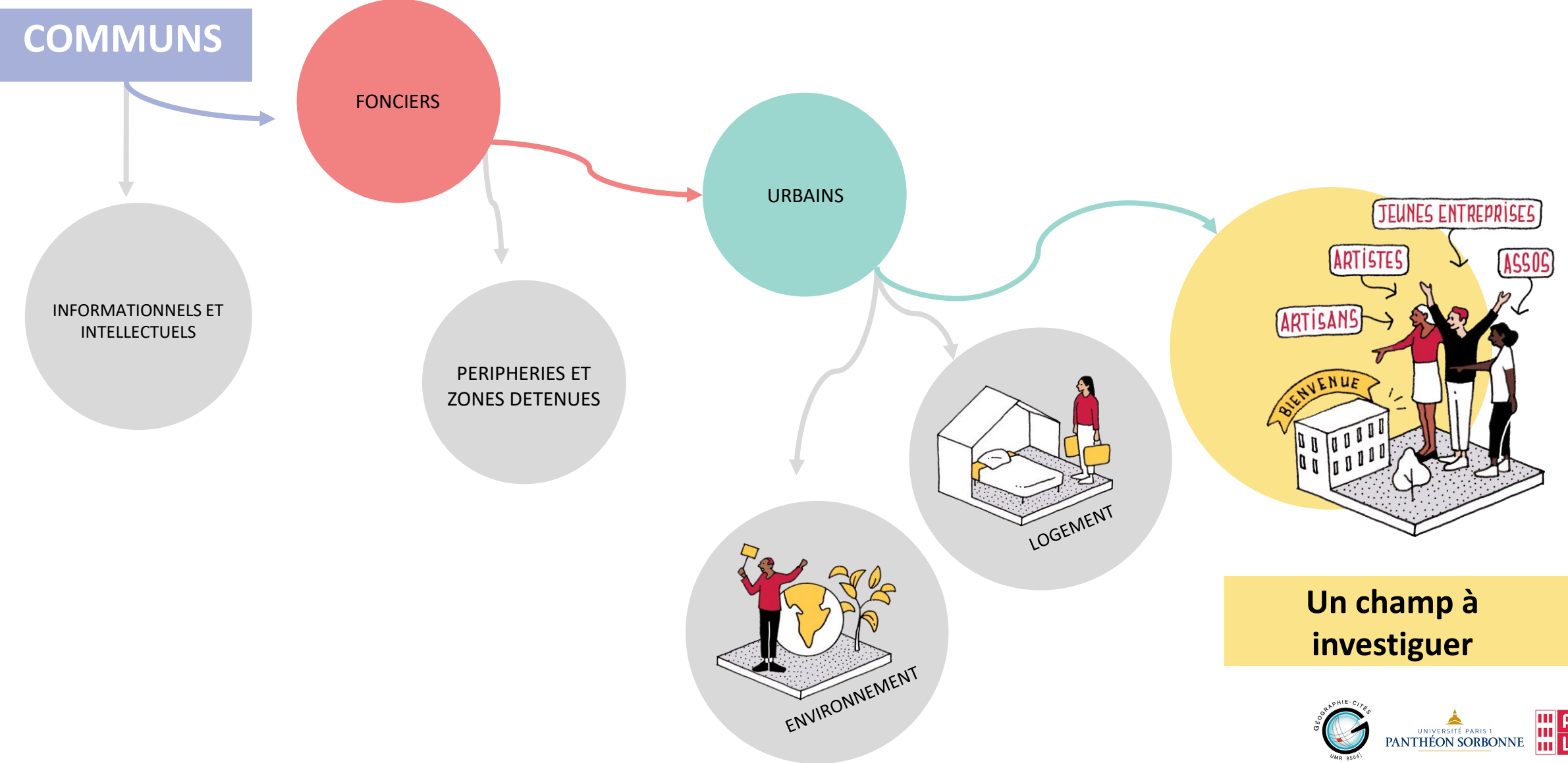


## Urbanisme des communs ?

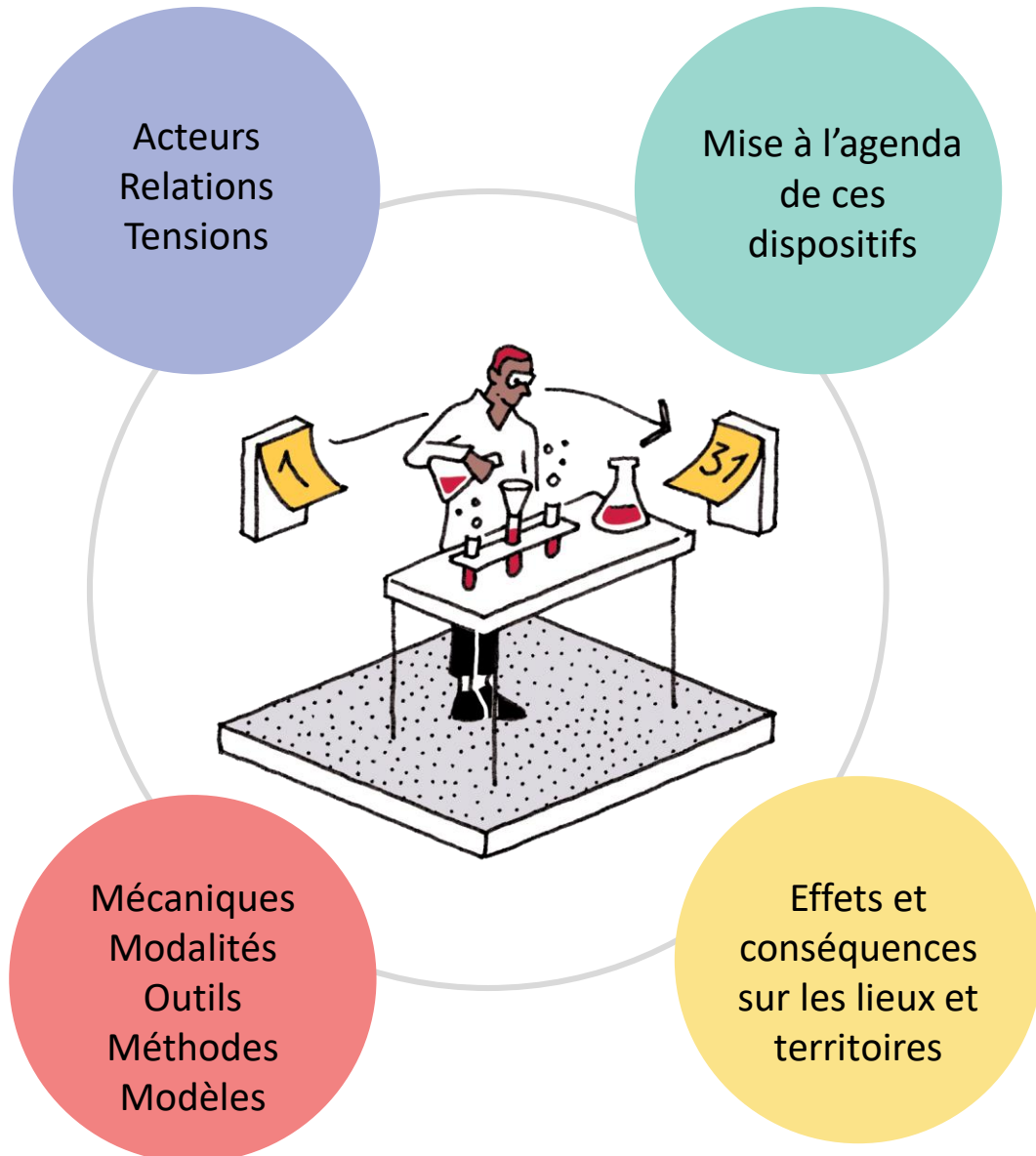


Schémas inspirés de l'UCL

# 3/ Inscription dans le champ



# 4/ Questions de recherche



AXE 1 : Partant d'un constat empirique d'une inaccessibilité de l'immobilier d'entreprise ou d'activité, en zone tendue et dans la métropole parisienne, pour des acteurs économiques issus du monde associatif ou de l'ESS, **comment une nouvelle offre d'espaces de travail, revendiquée comme solidaire, se caractérise-t-elle ?**

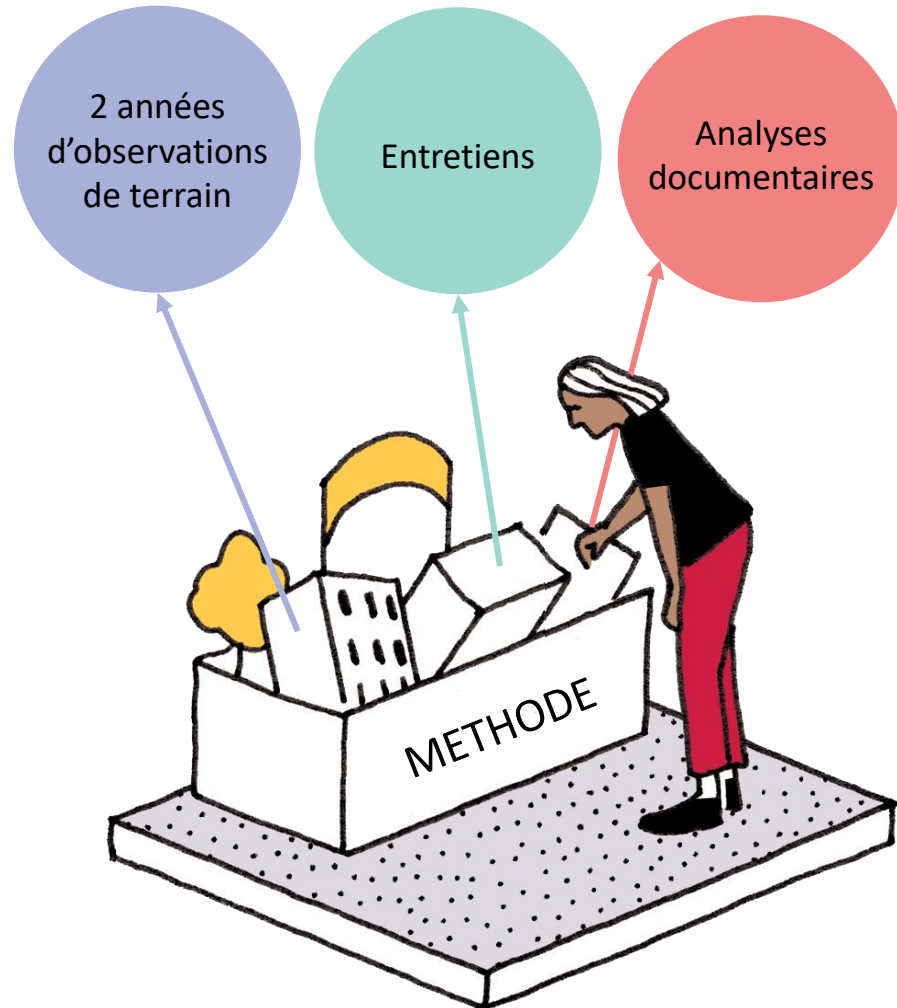
AXE 2 : Ces projets d'espaces de travail accessibles ainsi que leur inscription dans le champ des communs semblent désormais bénéficier d'une aura et d'une reconnaissance de la part des institutions et des pouvoirs publics. Comment ces projets font-ils l'objet **d'une mise à l'agenda** et comment sont-ils institués, revendiqués voire récupérés dans le cadre des politiques publiques ?

AXE 3 : Qui sont **les acteurs** qui portent ces projets, ces concepts ? Appartiennent-ils à la société civile, à des collectifs ou entreprises privées, et enfin comment les pouvoirs publics s'emparent-ils de ces questions dans la mise en œuvre de ces projets ?

AXE 4 : Quels sont **les mécanismes, les modalités, outils et méthodes** de construction de ces objets ? Quelles sont les négociations et les tensions qui participent de leur construction ?

AXE 5 : Quels sont **les effets et les conséquences économiques, sociales et spatiales** de leur mise en œuvre pour les collectivités, les quartiers voire les territoires dans lesquels ces projets sont mis en œuvre ?

# 5/ Outils, méthodes et terrains



# 5/ Outils, méthodes et terrains



## Un mouvement « top down » sur le foncier ESS

- Acteurs institutionnels
- Diversité des types de structures : EPA, EPT, SEM, Région
- Objectifs différents voire divergents.

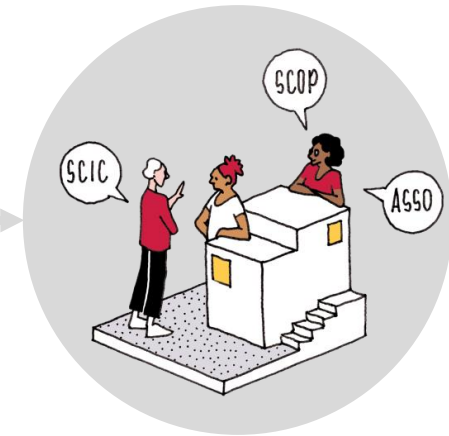
## Un mouvement « bottom up » sur le foncier solidaire



Acteurs privés qui se constituent en société de portage



Mouvement sur l'épargne citoyenne



Comment acheter collectivement ?

# 6/ Etudes de cas

## Constats



- Des acteurs économiquement fragiles et peu organisés

Société civile, acteurs culturels, acteurs de l'ESS.

- Des acteurs peu organisés et peu formés aux questions du foncier et de l'immobilier.

- Tension financière dans les métropoles pour le maintien de leurs activités

# 6/ Etudes de cas

## Le 6B, Saint-Denis



- Occupation du bâtiment pendant 15 ans
- Locaux à destination d'artistes, artisans.
- Réhabilitation du quartier, promoteur Quartus.
- Structuration d'une SCIC 6B pour acheter le bâtiment.

Le 6B, Saint-Denis, ©Le 6B

# 6/ Etudes de cas

## La Main 9-3.0



Mains d'Œuvres, Saint-Ouen, Fanny COTTET

- Occupation du bâtiment
- Locaux à destination d'artistes, artisans, associations, acteurs culturels, espaces de création, espace extérieur et scène.
- Expulsion de Mains d'Œuvres à plusieurs reprises, et en décembre 2019.
- Structuration d'une SCIC La Main 9-3.0 pour une réflexion sur le « foncier culturel ».



# 6/ Etudes de cas

## La Déviation, Le Clip, Marseille

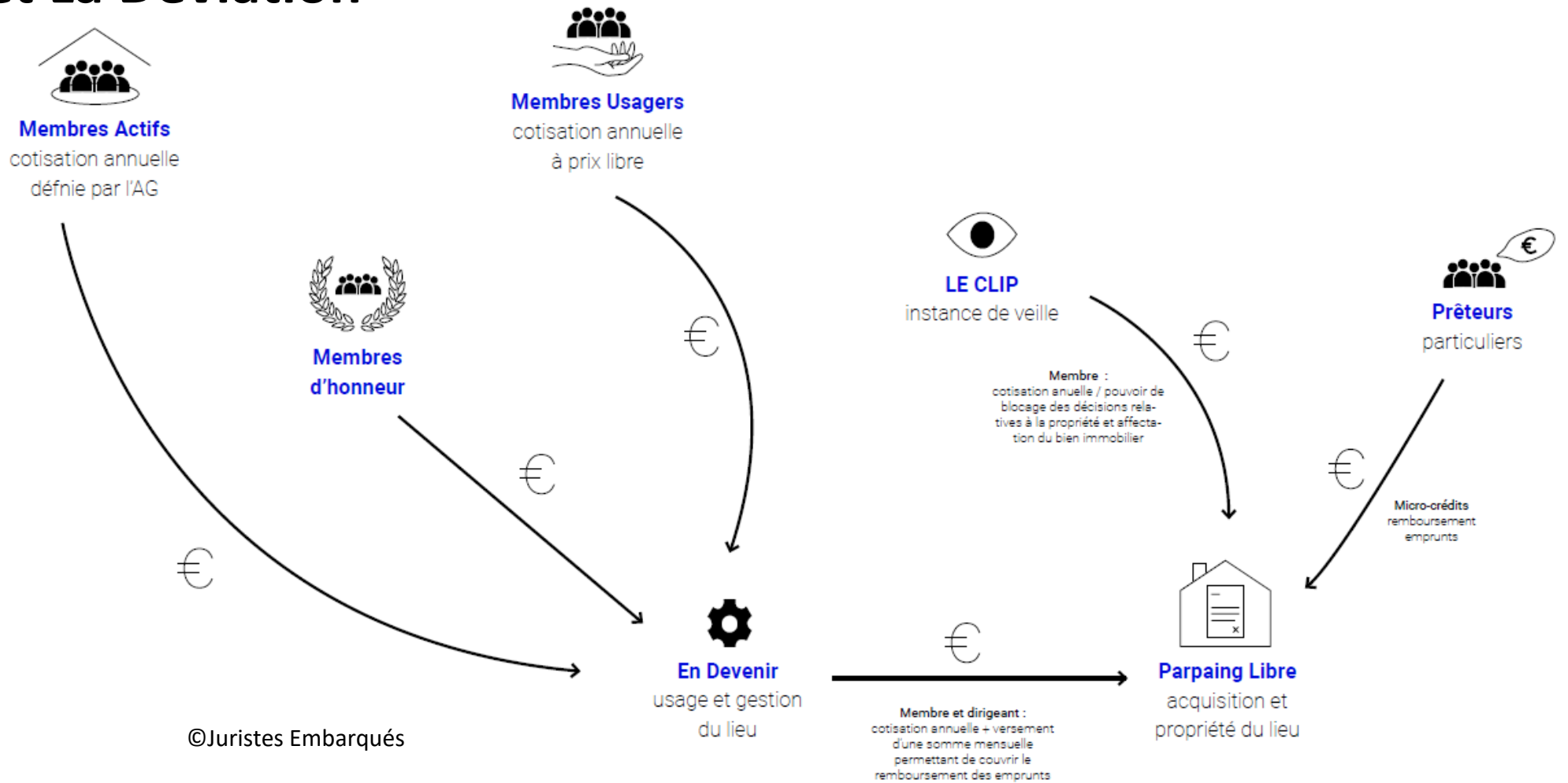


- Théâtre, studio de danse, ateliers plastiques, studio de musique et d'enregistrement et café associatif
- Association « En Devenir »
- Sollicitation du CLIP « Collectif de libération de l'immobilier privé ».
- Association propriétaire « Parpaing Libre »
- Achat du lieu en 2019

La Déviation, ©LaDéviation

# 6/ Etudes de cas

## Le Clip et La Déviation



# 6/ Etudes de cas / conclusion

- Le paradoxe de la propriété
  - Porter en commun mais maintien d'une idéologie propriétaire
  - La propriété est perçue comme une unité par les acteurs mais mirage de la propriété qui est morcelée entre financeurs.
- Faire sans fonds
  - Mettre en commun et partager ?
  - Avoir un apport en foncier ou en industrie de la part de la collectivité, ou d'un propriétaire ?
  - Faire appel à des acteurs financeurs extérieurs
  - Attentes fortes pour structurer un outil anti-spéculatif, à qui revient le bien in fine ? La collectivité n'est pas toujours perçue comme garante de l'intérêt des habitants.
- Financer avec les institutions
  - Faire face aux banques
  - Faire face aux investisseurs institutionnels
  - Le co-investissement
- Quelques outils utiliser par les collectifs
  - Le mirage de la SCIC ? Un outil pour une gouvernance partagée ?
  - Le Bail emphytéotique avec la collectivité comme sortie du paradoxe de la propriété ?





# MERCI DE VOTRE ATTENTION

**Fanny COTTET**

Doctorante, UMR Géographie-Cités

Thèse Cifre avec la coopérative Plateau Urbain

Université Paris 1-Panthéon-Sorbonne

Sous la direction de Natacha Aveline Dubach et Juliette Maulat.

fanny.cottet@plateau-urbain.com

*Illustrations (par ordre d'apparition) : Gaëlle Anastasio, Mai-Lien Nguyen Duy*